



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

# Geschäftsbericht

*2022*

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



# Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2018-2022	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	13
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	18
Bestätigungsvermerk	26

# Vorstand



**Franz Kootz**  
**Stuttgart**

Diplom-Kaufmann  
bis 30.09.2022



**Hakan Schmitzer**  
**München**

Diplom-Bauingenieur (FH)



**Christian Sailer**  
**Stuttgart**

Diplom Betriebswirt (FH)  
Immobilienökonom (ebs)  
seit 01.01.2023

# Aufsichtsrat

**Frank Berlepp**  
**Seeheim-Jugenheim**

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Sprecher der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

**Dieter Hildebrand**  
**Weissach im Tal**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

**Alexander Sieber**  
**München**

Mitglied des Aufsichtsrats  
Mitglied der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

# Kennzahlen

von 2018 bis 2022

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Bilanzsumme in T€</b>	36.803	35.877	38.126	42.657	38.384
<b>Eigenkapital in T€</b>	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592
<b>Eigenkapitalquote</b>	17,9%	18,4%	17,3%	15,5%	17,2%
<b>Erträge aus Beteiligungen in T€</b> (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	5.882	4.646	5.668	8.201	5.760
<b>Ergebnis vor Steuern in T€</b>	5.060	2.800	3.215	8.285	5.726
<b>Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.</b>	33,7%	16,0%	14,9%	0,8%	4,1%
<b>Anzahl Aktien</b>	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
<b>Brutto-Garantiedividende je Aktie in €</b>	30,84	30,84	30,84	30,84	30,84

Königstraße 1C →



MANGO

MANGAMI

YEANS HALL

OUTLET

MANGO

MANGO

MANGO

MANGAMI



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft wurde 2022 wesentlich durch den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine und den damit zusammenhängenden Auswirkungen (Störungen und Unsicherheiten auf den Weltmärkten) und Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf die Energieversorgung und den extremen (Energie-)Preiserhöhungen gebremst. Hinzu kamen Rekordinflationsraten, anhaltende Lieferkettenengpässe und der Fachkräftemangel. Angesichts dieser nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen erwies sich die Konjunktur als erfreulich widerstandsfähig. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr um 1,9% zu, nach einem Plus von 2,6% im Jahr 2021. Wachstumsimpulse kamen unter anderem aus den Bereichen Kraftfahrzeugbau und elektronische Ausrüstungen und dem moderat steigenden Exportgeschäft. Bei den Investitionen gab es ein gemischtes Bild. Während die Ausrüstungsinvestitionen zulegen, sorgten steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Im Baugewerbe führten zudem die Materialknappheit, gestiegene Finanzierungskosten und eine geringere Kaufkraft zu rückläufigen Bauinvestitionen.

Begünstigt von Nachholeffekten erwies sich der Konsum insgesamt als Stütze der Wirtschaftsentwicklung. Trotz Inflation, Energiekrise und Fluchtmigration hat sich der Arbeitsmarkt stabil gezeigt. Im Jahresdurchschnitt waren circa 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,3% entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland nahm um 1,3% auf rund 46 Millionen gegenüber dem Vorjahr zu.

### Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erlebte 2022 in vielerlei Hinsicht ein Wendejahr. Die übliche Jahresendrallye blieb, bedingt durch eine Vielzahl an exogenen Risikoparametern, höheren Finanzierungskosten, einer unsicheren Preisent-

wicklung und zunehmender Zurückhaltung der Marktakteure, aus. Viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, wurden nicht mehr realisiert. Dies spiegelt sich im deutlich zurückgegangenen Transaktionsergebnis von etwa € 62,9 Mrd. (ggü. 2021 ein Minus um 44%) wider. Davon entfielen auf Gewerbeimmobilien rund € 50,6 Mrd. Der allgemeine Abschwung am Investmentmarkt hat fast alle Nutzungsarten erfasst. Trotz eines Umsatzrückgangs von etwa 28% (gut € 22 Mrd.) bleiben Büros mit Abstand die nachgefragteste Nutzungsart. Dahinter liegen Industrie-/Logistikimmobilien mit gut € 9 Mrd. vor Handelsimmobilien (gut € 8 Mrd.).

Wie schon im Vorjahr erwiesen sich einige Großabschlüsse und eine stattliche Zunahme an millionenschweren Portfoliodeals als Volumentreiber. Doch nicht nur diese großvolumigen Deals sprechen für einen nach wie vor funktionierenden Investmentmarkt. Gerade auch im mittleren Segment summierten sich die Transaktionen auf einige Milliarden Euro. Ganz entgegen aller Erwartungen zeigte der Bürovermietungsmarkt keine Anzeichen der Schwäche. Die steigende Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen, ESG-konformen und individuell zugeschnittenen (Neubau)Flächen traf auf ein insgesamt anwachsendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen. Dennoch waren auch Flächen mit geringeren energetischen Standards nachgefragt. Zum Jahresende 2022 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die TOP-7-Städte 4,9% (2021: 4,5%). Die Nettoanfangsrenditen verzeichneten insbesondere bei hochwertigen Büroimmobilien in den besten Lagen einen deutlichen Anstieg.

Trotz massiver Wohnungsknappheit hat die Zinswende die Aktivität am Wohnimmobilienmarkt vor allem in der zweiten Jahreshälfte erheblich ausgebremst. Bundesweit wurden € 12,3 Mrd. in größere Wohnungsbestände (ab 50 Wohneinheiten) investiert, was etwa 67.000 verkauften Einheiten entspricht. Ohne Berücksichtigung des letztjährigen Sondereffekts aus dem herausragenden Rekordergebnis kommt dies einem Umsatzrückgang von 53% gleich. Bei differenzierter Betrachtung einzelner Assetklassen ist eine geringe Anzahl an großvolumigen Portfolios neben einer deutlich erhöhten Aktivität bei Einzelobjekten (ältere Bestandsobjekte: circa 27%) festzustellen, worin sich die aktuelle Kleinteiligkeit des Marktes widerspiegelt.

Derweil trugen Projektentwicklungen/Forward Deals mit fast 34% am Umsatz bei. Die Attraktivität von Wohnimmobilien für institutionelle Investoren (z. B. Spezialfonds) hat sich trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten nicht geschmälert, dies zeigt eindrucksvoll die prozentuale Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen.

In den meisten großen und wichtigen Investmentzentren blieb das starke Niveau der Vorjahre unerreicht. Mit gut € 28 Mrd. liegt es knapp 24% unter dem Ergebnis von 2021. Erfreulich ist vor allem, dass über alle Standorte hinweg steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten verbucht werden konnten. Die deutschen Büromärkte haben im schwierigen Jahr 2022 in bemerkenswerter Weise ihre Resilienz unter Beweis gestellt.

### **Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH**

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das gezeichnete Kapital der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt € 5.460.000,00 und setzt sich aus 210.000 voll stimmberechtigten, nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien

Management GmbH hält 92,68% unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

## **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und von Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 30.802 (Vorjahr: T€ 31.111). Hierin enthalten sind jeweils sämtliche Anteile an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, und der SG Management GmbH, Stuttgart.

Die Schlossgartenbau Objekt-GmbH hält die Grundstücke Königstraße 1 A/B, 1 C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8. Die SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten). Seit Mitte 2022 ist der Hotelbetrieb aufgrund der geplanten Modernisierung nicht mehr verpachtet. Auf die Anteile an der SG Management GmbH wurde im Geschäftsjahr eine Abschreibung von T€ 308 (Vorjahr: T€ 1.227) vorgenommen.

Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 29.954 (Vorjahr: T€ 29.037) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592).

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 5.060 (Vorjahr: T€ 2.800). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH im Geschäftsjahr betragen T€ 5.882 (Vorjahr: T€ 4.646).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 13.778 (Vorjahr: T€ 12.509), was insbesondere auf abgerechnete Betriebskosten zurückzuführen ist.

Der Saldo aus Zuführungen zu und Auflösungen von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betrug im Geschäftsjahr T€ 307, während sich im Vorjahr ein negativer Saldo von T€ -1.341 ergab.

Insgesamt liegt die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft deutlich über dem Planergebnis, was im Wesentlichen bedingt ist durch das gute Bewirtschaftungsergebnis sowie die Effekte aus den Einzelwertberichtigungen.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14. Februar 2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 30,84 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH angebunden, so dass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

## Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH,

Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wird regelmäßig überprüft. Diese ist indirekt durch die Bewertung des Immobilienbestandes geprägt, die regelmäßig mit Hilfe eines Immobilien-Portfolio-Modells durchgeführt wird.

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z.B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau, einer gesetzlich vorgeschriebenen Geldwäschepräventionsprüfung sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe,



Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen des Risikostatusberichts an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

## Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat ein weiteres herausforderndes Jahr vor sich. Bei allen makroökonomischen und geopolitischen Unwägbarkeiten ist der Blick auf 2023 verhalten optimistisch. Aktuell wird mit einer sich abschwächenden Rezession und weiteren (Verbraucher)Preissteigerungen gerechnet. Bezogen auf das Gesamtjahr wird eine leichte Zunahme des BIP-Wachstums um 0,2% für Deutschland prognostiziert. Mit den Impulsen umfangreicher fiskalischer Stabilisierungspakete und der erwarteten, moderaten weltwirtschaftlichen Belebung dürfte die konjunkturelle Entwicklung – bei einer zunächst noch gedämpften Konsum- und Investitionsdynamik – im Jahresverlauf Fahrt aufnehmen.

Viele Faktoren, die im Zusammenspiel den Immobilienmarkt im Vorjahr begleitet haben, bleiben auch 2023 erhalten. Doch deuten einige Indikatoren auf eine Belebung des Investmentgeschäfts hin, die vor allem im Jahresverlauf einsetzen dürfte und begünstigt wird von einem

hohen Liquiditätsdruck institutioneller Investoren. Dies wird auch die Findungsphase für neue Preisniveaus erheblich beschleunigen. Eine tragende Rolle wird das Value-Add-Segment dabei einnehmen, das Core-Segment wird folgen. Voraussichtlich wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr niedriger ausfallen als in den Vorjahren. Langfristig ist aufgrund der zunehmenden Bedeutung von ESG-Kriterien für die gesamte Wertschöpfungskette mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen. Nachhaltigkeit wird daher trotz aller weiteren Einflüsse der wichtigste Faktor für Kaufentscheidungen sein. Der Fokus wird in der Nachnutzung von Refurbishments, der Nachverdichtung und im Neubausegment für moderne Büros als auch für den (öffentlichen) Wohnungsbau liegen. Trotz der bereits fundamentalen Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt – die Nachfrage infolge der Fluchtmigration wird die Situation noch verschärfen – wird ein Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungen prognostiziert. Die (Spitzen) Mieten dürften im Jahresdurchschnitt zulegen.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Dies macht ein aktives Management unabdingbar.

Die Schlossgartenbau-AG beschäftigt sich daher bereits seit Längerem mit einer umfassenden Neugestaltung bzw. Modernisierung des Immobilienportfolios in der Unteren Königstraße in Stuttgart. Hierbei werden sowohl aktuelle Marktentwicklungen als auch Nachhaltigkeitsaspekte eine tragende Rolle spielen.

Als Erstes soll eine umfassende Sanierung im Bestand des Objektes Königstraße 1C inklusive neugestaltetem Nutzungskonzept erfolgen, mit deren Beginn frühestens Ende 2023 gerechnet wird. Für das Hotel ist eine umfangreiche Modernisierung geplant, an deren Ende eine geplante Inbetriebnahme in 2026 stehen soll. Die Königstraße 3 soll sich mit einem angepassten Konzept in das neue Quartier einfügen.

Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2023 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von rund € 0,5 Mio.

Stuttgart, den 27. Februar 2023

Der Vorstand



Christian Sailer

Hakan Schmitzer

# Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „SAC“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

## **Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 13. April 2022 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2021 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2021 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 28. Juni 2022, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung auf Grundlage des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020, zuletzt geändert durch das Aufbauhilfegesetz vom 10. September 2021 („COVID-19-Gesetz“) virtuell stattfindet.

In der Sitzung am 08. Juli 2022 informierte der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat über die Niederlegung des Vorstandsmandats von Herrn Franz Kootz und besprach sich bezüglich der zukünftigen Vertretung der Gesellschaft.

In der Sitzung am 23. November 2022 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2022 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2023–2027 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

## Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Franz Kootz legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2022 nieder.

Herr Christian Sailer ist mit Wirkung zum 01. Januar 2023 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

## Jahresabschluss 2022

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2022 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 28. Juni 2022 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2022 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugegangen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der SAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 18. April 2023 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der SAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine garantierte Bardividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der SAG für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 18. April 2023

Für den Aufsichtsrat



Frank Berlepp  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Entwicklung der Gesellschaft

**Gründung** 3. Oktober 1921

**Tätigkeit** Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

**Entwicklung**

- 1921** Erwerb des Marstallgebäudes mit einer Grundfläche von 16.460 m<sup>2</sup>.
- 1923** Die Front des Marstallgebäudes, in Richtung Königstraße, wird zu Läden umgebaut.
- 1925** Eröffnung des Hotel am Schlossgarten.
- 1958** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 1C mit der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH, Frankfurt/Main, über eine Fläche von 3.793 m<sup>2</sup>.
- 1959** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 3 mit der Landesgirokasse (Rechtsnachfolger: Landesbank Baden-Württemberg) über eine Fläche von 4.581 m<sup>2</sup>.
- 1960** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Schillerstraße 23 mit der Allianz Lebensversicherung AG über eine Fläche von 1.961 m<sup>2</sup> (Derzeitiger Erbbaurechtsnehmer: SG Management GmbH).
- 1961** Errichtung des Geschäftshauses Königstraße 1A/B.
- 1990** Erwerb des Geschäftshauses Neue Brücke 8.
- 2000** Aufstockung und Fassadenneugestaltung des Gebäudes Königstraße 1.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.
- 2006** Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 1C.
- 2008** Erwerb des Erbbaurechts Schillerstraße 23 (SG Management GmbH).
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.
- 2019** Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 3.

**Eigenkapital** Grundkapital € 5.460.000,00  
Es ist eingeteilt in 210.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

**Aktionäre** Am Grundkapital der Schlossgartenbau-AG von € 5.460.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2022):

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	92,68 %
Andere	7,32 %

# Grundbesitz

Objekte/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
<b>Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH:</b>	
Königstraße 1 A/B, Laden- und Bürogebäude	9.411 m <sup>2</sup>
Königstraße 1C, Laden- und Bürogebäude	9.545 m <sup>2</sup>
Königstraße 3, Laden- und Bürogebäude	13.060 m <sup>2</sup>
Neue Brücke 8, Laden- und Bürogebäude mit Gastroeinheit	1.418 m <sup>2</sup>
	<b>33.435 m<sup>2</sup></b>
<b>Im Eigentum der SG Management GmbH:</b>	
Schillerstraße 23, Hotel	7.500 m <sup>2</sup>
<b>Flächen insgesamt</b>	<b>40.935 m<sup>2</sup></b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.





## Passiva

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.460.000,00	5.460
<b>II. Kapitalrücklage</b>		138.000,00	138
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		409
2. Andere Gewinnrücklagen	580.000,00		580
		989.000,00	989
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		5.415,30	5
		6.592.415,30	6.592
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	160.247,00		170
2. Sonstige Rückstellungen	97.000,00		78
		257.247,00	248
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.918.197,26		29.003
2. Sonstige Verbindlichkeiten	35.635,89		34
		29.953.833,15	29.037
		<b>36.803.495,45</b>	<b>35.877</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# santin eiscafe

pizza  
veneziana

CRÊPE  
Rizotto  
Carpaccio  
Polpetta  
Rizotto  
Mantecato  
e altri

PIZZA  
al Taglio  
&  
CRÊPES



santin

le creperia  
charlotte

RISCHE  
PIZZA

- \* SALAMI
- \* VERDURE
- \* RICOTTA
- \* 4 TORNI
- \* PROSCIUTTO
- \* MORTADILLA
- \* FUNGHI
- \* MELANZANE
- \* PROSCIUTTO FUNGHI
- \* CIPOLLE
- \* CIPOLLE
- \* CIPOLLE
- \* CIPOLLE

Pizza XXL Stück  
Margherita 2,40 €  
mit Sauce 2,90 €



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		8.409,26	20
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	99.101,97		140
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 11.756,97 (Vorjahr T€ 10)	18.310,79		20
		117.412,76	160
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		97.502,25	254
4. Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vorjahr T€ 0)		142,00	0
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		308.459,10	1.227
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 302.746,83 (Vorjahr T€ 217) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 3.606,00 (T€ 8)		306.352,83	225
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.881.583,90	4.646
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		74.437,64	74
9. Ergebnis nach Steuern		4.985.970,58	2.726
10. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		4.985.970,58	2.726
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
12. Gewinnvortrag		5.415,30	5
13. Bilanzgewinn		<b>5.415,30</b>	<b>5</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



# Anhang für 2022

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (Amtsgericht Stuttgart, HRB 59, im Folgenden Schlossgartenbau-AG genannt) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. § 242 ff. HGB und § 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Schlossgartenbau-AG und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen eine Cash-Pooling-Vereinbarung sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,78 % (1,87%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p. a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2022 ist auf Seite 21 ersichtlich.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.882 (T€ 4.646) beinhalten Forderungen gegen Tochterunternehmen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 19 (T€ 18) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

#### 4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 5.460 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 210.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

#### 5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 3 (T€ 5).

#### 6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, übernommen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 5.882 (T€ 4.646).

#### 2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 4.986 (Vorjahr: T€ 2.726).

### V. Sonstige Angaben

#### 1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer mit der Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 2.775 (T€ 3.013).

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche

der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Schlossgartenbau-AG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 13 (T€ 13). Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

## 3. Gesellschafterstruktur der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wird der gesamte Gewinn der Schlossgartenbau-AG, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31.12.2022 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 92,68% der Anteile an der Schlossgartenbau-AG.

## 4. Personal

Die Schlossgartenbau-AG verfügt über kein eigenes Personal. Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

## 5. Aufsichtsrat

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber, München  
Mitglied des Aufsichtsrats  
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

## 6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

## 7. Vorstand

Franz Kootz, Stuttgart  
Diplom-Kaufmann  
(bis zum 30.09.2022)

Hakan Schmitzer, München  
Diplombauingenieur (FH)

Christian Sailer, Stuttgart  
Diplombetriebswirt (FH)  
(seit dem 01.01.2023)

## 8. Kapitalanteile der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2022 T€	Ergebnis 2022 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	100,00%	11.977	-477

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH von der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft übernommen.

## 9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten.

## 10. Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz stellt einen Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 27. Februar 2023

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand

*Christian Sailer* *Hakan Schmitzer*

Christian Sailer

Hakan Schmitzer

↓ Königstraße





# Anlagespiegel

## Anschaffungskosten

	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	43.822.304,87	0,00	0,00	43.822.304,87
	<b>43.822.304,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.822.304,87</b>

↓ Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten





### Abschreibung

Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022
€	€	€	€
12.711.522,29	308.459,10	0,00	13.019.981,39
<b>12.711.522,29</b>	<b>308.459,10</b>	<b>0,00</b>	<b>13.019.981,39</b>

### Buchwerte

Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
€	€
30.802.323,48	31.110.782,58
<b>30.802.323,48</b>	<b>31.110.782,58</b>





# Verbindlichkeitspiegel

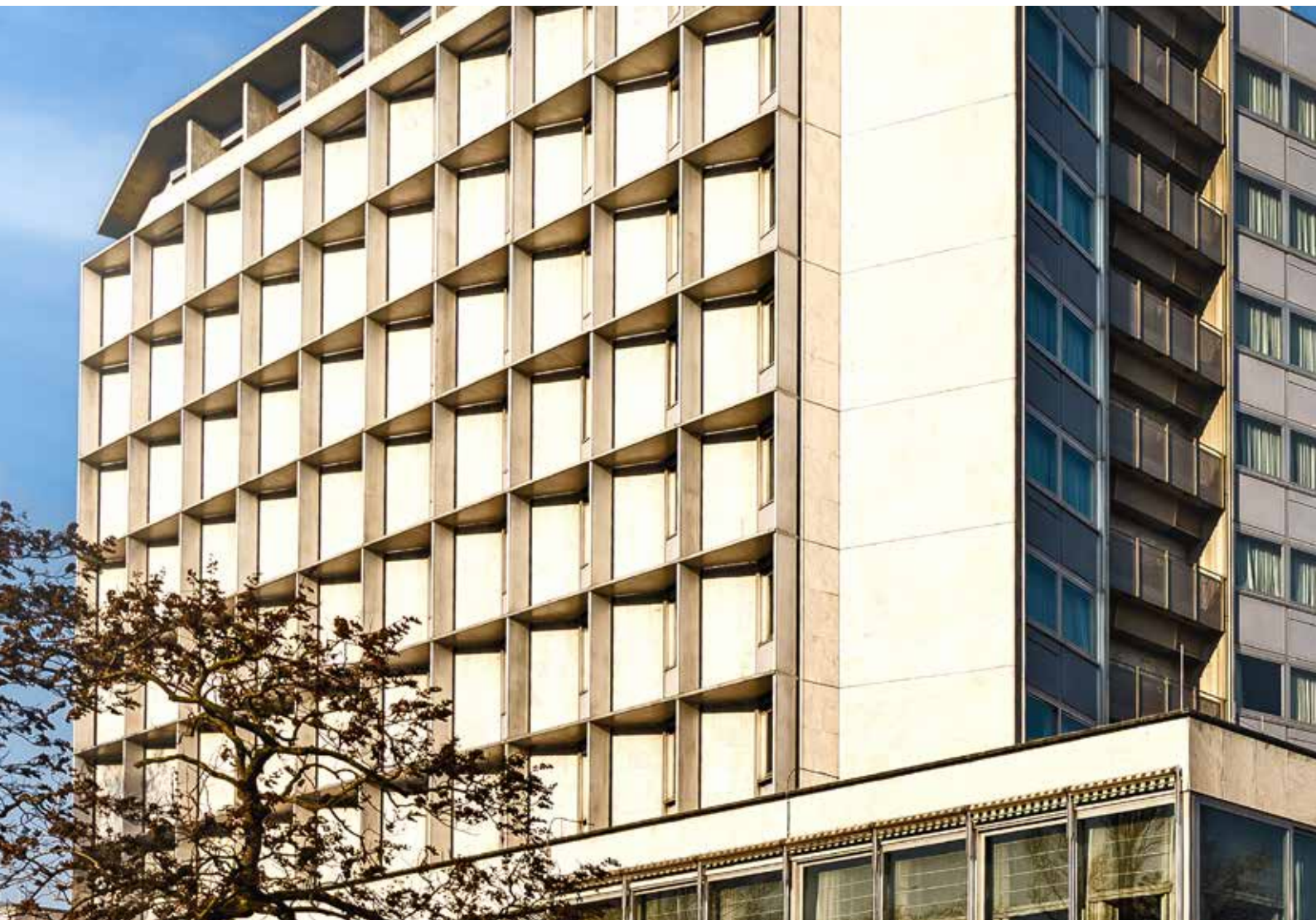
2022

davon Restlaufzeit

	31.12.2022	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	29.918.197,26	29.918.197,26	0,00	0,00	29.918.197,26
2. Sonstige Verbindlichkeiten	35.635,89	35.635,89	0,00	0,00	35.635,89
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.953.833,15</b>	<b>29.953.833,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.953.833,15</b>
<b>Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB</b>		davon gegenüber Gesellschaftern			
	<b>31.12.2022</b>	€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	29.918.197,26	29.918.197,26			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	35.635,89	0,00			
	<b>29.953.833,15</b>	<b>29.918.197,26</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

↓ Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten



## 2021

davon Restlaufzeit

31.12.2021	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
€	€	€	€	€
29.002.937,05	29.002.937,05	0,00	0,00	29.002.937,05
34.231,89	34.231,89	0,00	0,00	34.231,89
<b>29.037.168,94</b>	<b>29.037.168,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.037.168,94</b>
	davon gegenüber Gesellschaftern			
<b>31.12.2021</b>	€			
29.002.937,05	29.002.937,05			
34.231,89	0,00			
<b>29.037.168,94</b>	<b>29.002.937,05</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der



Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 1. März 2023

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Traub  
Wirtschaftsprüfer

Katrin Froese-Hasenmaier  
Wirtschaftsprüferin

**Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft**  
Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

**Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft**

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256  
Telefax 0711 2177-4212

[www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)  
[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)

